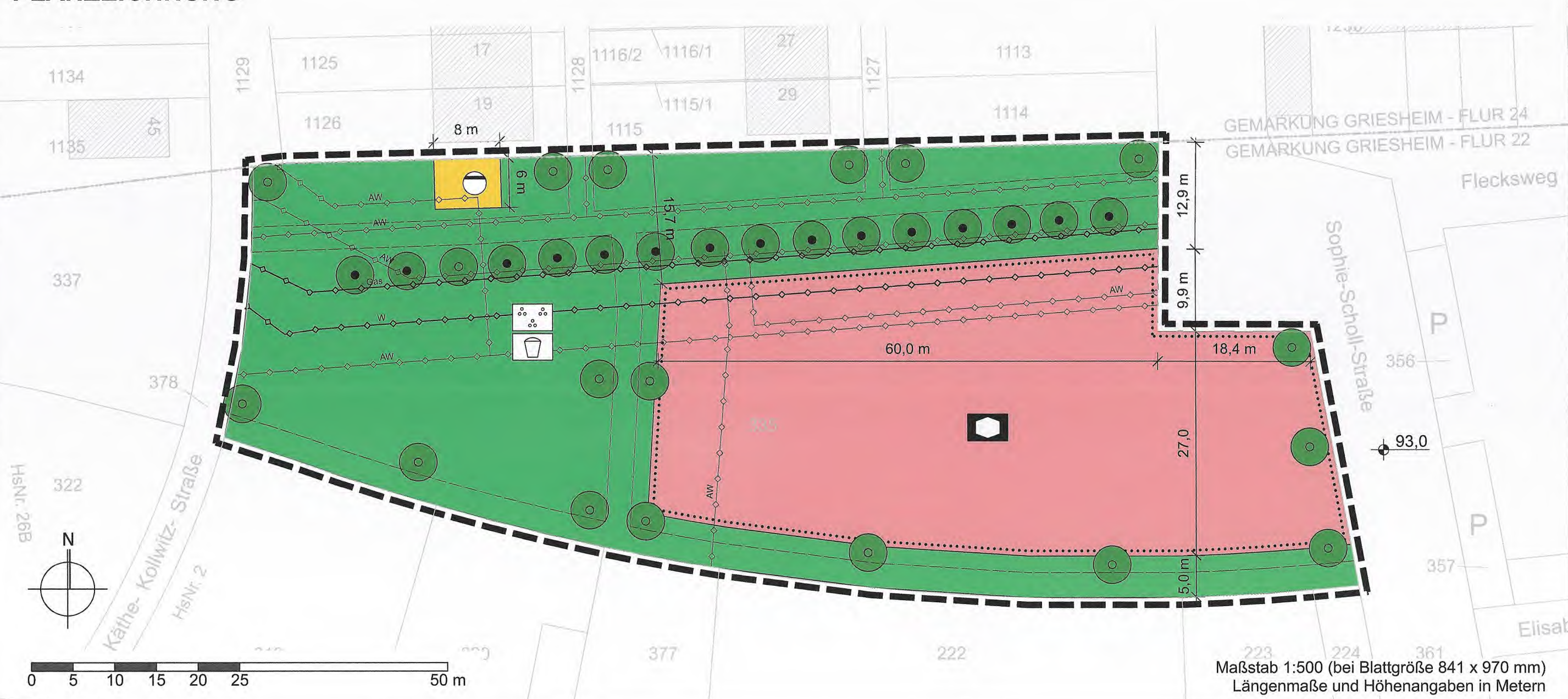


PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

- Legend for symbols: Gemeinbedarfflächen, Grünflächen, Abwasserbeseitigung, etc.

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand Dezember 2020
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalt (Planzei-chenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2.1.1 Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
2.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)
3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1.1 Dachbegrünung
3.1.2 Baumchutz
3.1.3 Artenschutz
3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3.2.1 Erhalt bestehender Bäume
3.2.2 Baumpflanzungen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und nach Hessischem Wassergesetz (HWG) gemäß § 37 Abs. 4 HWG
4.1 Nutzung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
4.2 Außere Gestaltgung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
4.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- gem. § 9 Abs. 6 BauGB
5.1 Wasserschutzgebiet (Festgesetzt nach § 51 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))
Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Escholbrücken der Hesserwasser GmbH & Co KG mit der WSG-ID 432-004. Die „Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlagen Escholbrücken und Pfungstadt“ vom 13.11.1978 wurde im StAnz. 49/1978 S. 2418 veröffentlicht. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen sind zu beachten.

HINWEISE

- 6.1 Stellplatzsatzung
Die Satzung der Stadt Griesheim über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit – Stellplatzsatzung – in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.
6.2 Entwässerungssatzung, Entwässerungsgesuch
Die Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim – EWS – in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.
Vor Einreichen der Baunutzungsunterlagen nach den §§ 84, 85 oder 66 HBO ist dem Tiefbauamt der Stadt Griesheim ein Entwässerungsgesuch entsprechend § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim vorzulegen.
6.3 Nutzung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist grundsätzlich nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) innerhalb des Grundstücks zu verwerten, auf dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
6.4 Grundwasserschutz
Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.
6.5 Grundwasserzerrütung
(Hinweis auf §§ 2, 3, 8-13, 54 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 und 65 Hessisches Wassergesetz (HWG) und der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden in der jeweils letztgültigen Fassung)
6.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
(mit Datum vom 9. April 1999) festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999, S. 1659, in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704)
6.7 Baugrunduntersuchung
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach den entsprechenden einschlägigen Vorgaben empfohlen.
6.8 Vorsorgender Bodenschutz
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.
6.9 Nachsorgender Bodenschutz
Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Allstatten

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
6.10 Allstatten
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
6.11 Bodendenkmäler
Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird beim Mutterbodenabtrag / bei Abbrucharbeiten / bei Bodeneingriffen eine begleitende archäologische Baubeobachtung erforderlich.
6.12 Schutz von unterirdischen Leitungen
Im Geltungsbereich verlaufen unterirdische Versorgungshauptleitungen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen.
6.13 Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.
6.14 Hinweise zum Artenschutz
Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehäuzen sollten zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden.
6.15 Städtebauliche Kriminalprävention
Die Zentralstelle Kriminal- und Verkehrsprävention des Hessischen Landeskriminalamts empfiehlt, bei Zaunhöhen über 200 cm als präventive Maßnahme eine Hecke zum systematischen Überprüfen nach Maßgabe des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen durchzuführen.
6.16 Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge
Das Stadtgebiet Griesheims liegt im Überflugbereich des Sonderlandeplatzes Griesheim und im Nahbereich der An- / Abflugstrecke zum / vom Verkehrslandeplatz Frankfurt-Eggenbach.
6.17 Landwirtschaftliche Immissionen
Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Gerüche und Lärm sowie landwirtschaftlichem Verkehr im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden.
6.18 Kinderlärm
Kinderlärm ist grundsätzlich sozialadäquat und somit zulässig entsprechend des Bundesimmissionschutzgesetzes.
6.19 Energie
Ein umweltschonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht.
6.20 Außerstaatliche Normen
Die außerstaatlichen Normen, auf die im Planwerk Bezug genommen ist und die verwendet wurden, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien etc., liegen dauerhaft zur Einsicht im Stadtbauamt im Rathaus in Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Str. 75, aus.
6.21 Hinweis zur Plangrundlage
Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Stand September 2020.
6.22 Zuwerdhandlungen
(Hinweis auf § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO i.V.m. § 76 Abs. 3 HBO)
Vorläufige und fehlerfreie Zuwerdhandlungen gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.

PFLANZLISTE

Zur Auswahl der Großgehölze für öffentliche und private Erschließungsflächen wird auf die Straßenbaumliste der Deutsche Gartenmeisterkonferenz GALK e. V. Frankfurt am Main in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

Table with 4 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Wuchsendform. Lists various plant species like Acer campestre, Cornus mas, etc.

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 4 columns: Description, Date, Status. Lists administrative actions like Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss.

Satzungsbeschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtratsversammlung beschlossen am 11.02.2021.

Griesheim, den 12.02.2021
Signature of Magistrate

Ausfertigerungsvermerk

Der Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtratsversammlung überein. Das Aufstellungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Griesheim, den 12.02.2021
Signature of Magistrate

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 13.02.2021.

Griesheim, den 13.02.2021
Signature of Magistrate

BEBAUUNGSPLAN 'WOHNGBIET SÜDWEST - 6. ANDERUNG' (BPLAN 102)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans 'Wohngebiet Südwest' (Bplan 102) vom 02.06.2007 sowie der zugehörigen Änderungen außer Kraft.

Map showing the location of the planning area with a scale of 1:500 and a north arrow.